



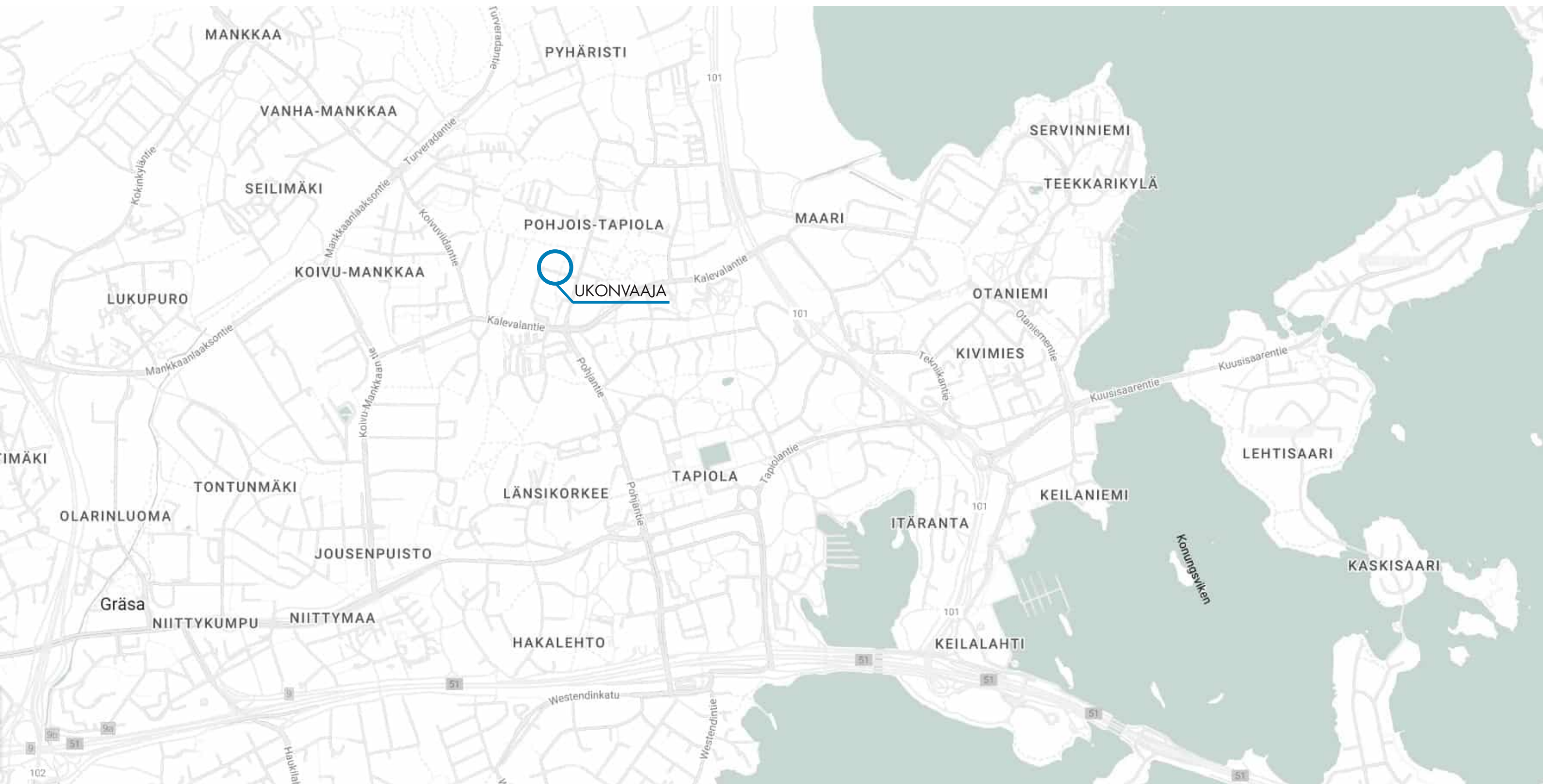
AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

JAAKKOLA
ARKKITEHDIT

westpro
VIHDON KOTONA

UKONVAAJA 2 KORTTELI 16080, TONTTI 1 ESITTELYAINEISTO YRITK 049-2024-503 08.05.2025

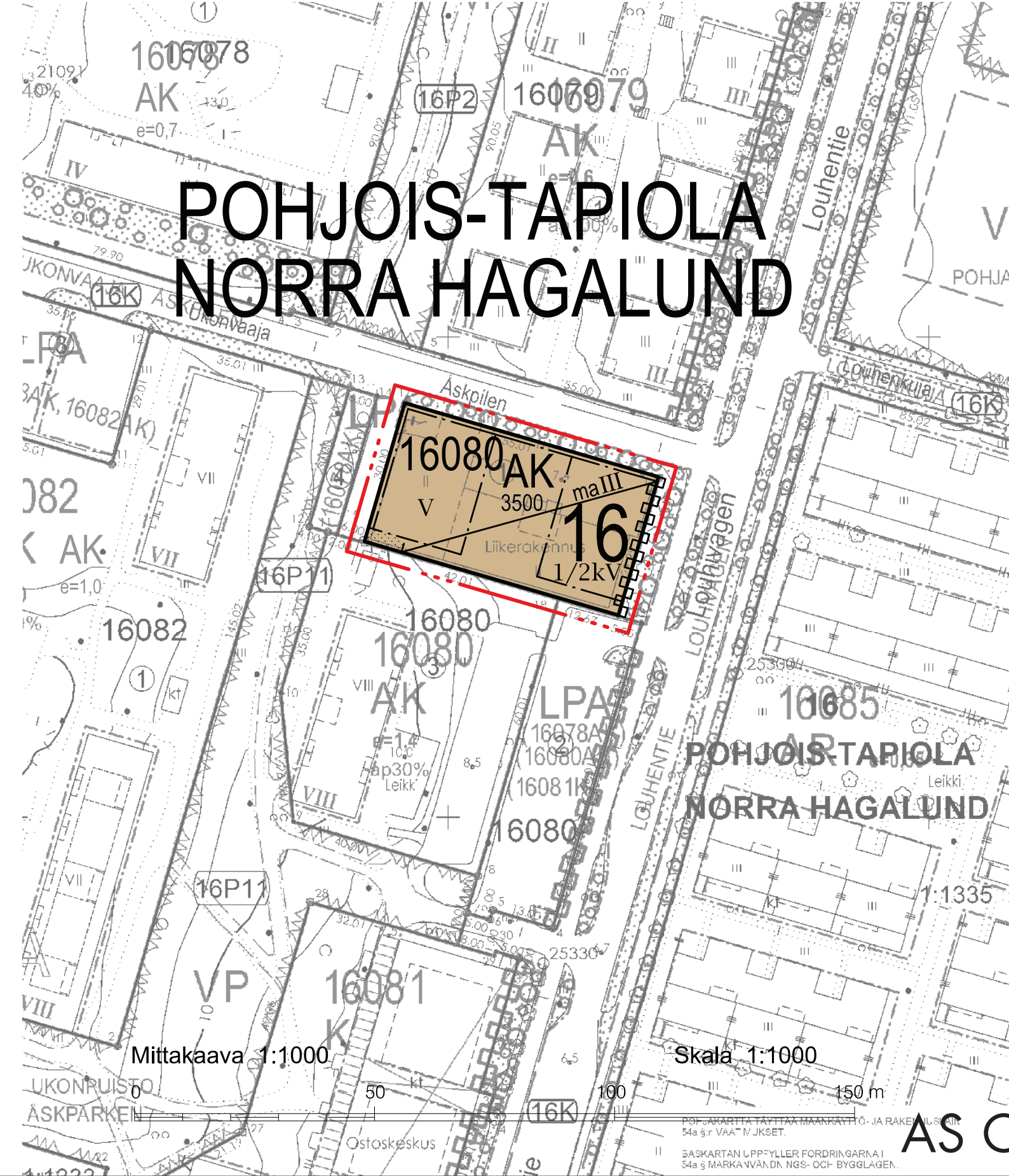
HAVAINNEKUVA LOUHENTIELTÄ



AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

2

POHJOIS-TAPIOLA
NORRA HAGALUND



AK. 16:42

Espoo

Pohjankulma

Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa, Pohjois -Tapiola
Kortteli 16080 tontti 1

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:
Aluenro 213100 Hyväksytty 27.3.1985

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK

Asuinkeuhkalojen korttelialue.
(1-5 §)

3 metriä kaava-alueen rajan
ulkopuolella oleva viiva.

Kortteliin, korttelin osan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risteyksien merkinnät osoittavat merkinnän
poistamista.

16

Kaupunginosan numero.

POH

Kaupunginosan nimi.

16080

Korttelin numero.

3500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun
kerrosluvun.

1/2 kV

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoit-
taa, kuinka suuren osan rakennuksen suurim-
man kerroksen alasta saa kellarikerroksessa
käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

ma III

Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuk-
sen tai pihakannan alaisia autopaikotus-tiloja
kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa pääl-
lekkäisten paikoitusastojen enimmäismäärän.

Istutettava alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa
järjestää ajoneuvoliikennettä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 §
Autopaikkoja on toteutettava 1 / 85 k-m², kui-
tenkin vähintään 0,5 autopaikkaa per asunto.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava 1 pp / 30
k-m² tai vähintään 2 pp / asunto katetussa
luettavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa
pyöräpysäköintiä ulkona.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi
sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaati-
mia autopaikkoja tai polkupyöräpaikkoja las-
kettaessa.

Esbo

Norrhörnet

Detaljplaneändring

Stadsdel 16, Norra Hagalund
Kvarter 16080 tomt 1

DEN FASTSTÄLLDA
DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 213100 Godkänd 27.3.1985

DETALJPLANE BETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus.
(1-5 §)

Linje 3 m utanför planområdets
gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen
slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet
våningar i byggnaderna, i byggnaden eller
i en del därav.

Bräktal framför romersk siffra anger hur stor
del av ytan i byggnadens största våning man
får använda i kallvarianter för utrymme
som inräknas i våningsytan.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta på vilken får placeras under
byggnadens eller gårdsdäcket betägna
bilverktygsutrymme utöver den i
planen antecknade byggrätten. Betecknin-
gens romerska siffra visar maxiantalet
ovanpå på varandra belägna parkeringsnivaer.

Del av område som ska planteras.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart
är förbjuden.

BILL- OCH CYKELPLATSER

Billplatser ska förverkligas 1 / 85 v-m²,
dock minst 0,5 bilplatser per bostad.

Cykelplatser ska förverkligas 1 cp /
30 v-m² eller minst 2 per bostad i tak-
försett läst utrymme. Dessutom ska
cykelparkering utomhus göras möjlig.

De utrymme som tilläts utöver planens
byggrätt beaktas inte då planens bilplat-
ser eller cykelplatser beräknas.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEU-
DEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

2 §
- porrashuoneiden ja niihin liittyvien käytävien
yli 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkeuh-
kossa edellyttäen, että tämä lisää porrashuo-
neen viihtyisyyttä. Tällöin porrashuoneen tulee
olla luonnonvaloinen.
- asuntojen yhteiskäyttöisiä varastoja, teknisiä
ja kiinteistöhuollon tiloja, väestönsuojia sekä
asunnon ulkopuoliset asunto- ja rakennusoh-
jaukset ja palvelutehtävät kaikissa keuh-
kissa, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu
kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoi-
tetusta rakennusoikeuden määrästä.
- pysäköintii sekä jätetuon tiloja.

RAKENNUKSEN RAKENTAMISEN TAPA

3 §
Rakennusten julkisivujen tulee olla laa-
dukkaita ja viimeistelyjä ja niiden jäsentel-
tyä ja materiaalien tulee luontua Tapiolan
valtakunnallisesti merkittävään ympäris-
töön. Rakennusten julkisivuissa tulee
käyttää pääosin punatiiliä. Parvekkeita ei
saa ulottaa kaavan rakennusalan ulko-
puolelle.

Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee
käsittellä laadukkaalla tavalla osana raken-
nusten arkkitehtuuria.

Louhentien varrella olevaan rakennukseen
ei saa sijoittaa asuntoja maantasokerrokseen,
mutta maantasoon saa rakentaa yläpuolella
olevaan asuntoon liittyvää työtilaa. Tämän saa
rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeu-
den lisäksi.

KANSIPIHA

4 §
Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä.
Kansipihan rakentelun kantavuutta
ja korkeustasoa määriteltäessä tulee
ottaa erityisesti huomioon pihan istutuk-
sin tarvittavan kasvuolosuhteiden paksuus ja
päänt. Pysäköintitilojen ilmanvaihtolait-
teet tulee integroida rakennuksen ja pi-
harakenteen. Kansipihalle tulee istuttaa
puita ja pensaita. Tuulimuurit materiaalein
tulee olla samaa laatutasoa raken-
nusten kanssa.

HULEVESIEN KÄSITTELY

5 §
Vettä läpäsäätötiloilla pinnolta tulevia
hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että
viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden
mitoitustilavuuden tulee olla puoli kuutiometriä
(0,5 m³) jokaista sataa vettä läpäsäätötilan
pintaneliö-metriä (100 m²) kohden. Viivytys-
paineiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee
tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymise-
stään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.
Vierhakat viivytystarve on 2/3 vettä läpäsä-
mättömän pinnan viivytystarpeesta.

Tämä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava erillinen tonttijako.

Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat
tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

kaupunkisuunnittelujohtaja

stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.6.2021 (pöytäkirja 222 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 22.6.2021 (222 § i protokollet).

UTÖVER PLANENS BYGGRÄTT FÄR
BYGGAS

- den del av trapphusen och korridorerna
som överskrider 20 m² i varje bostads-
våning förutsatt att detta höjer trapphusets
trivsamt. Trapphuset ska då få dagsljus.
- bostädernas gemensamma förråd, hus-
tekniska utrymme, skyddsrum och
utanför bostäderna belägna hjälp-
utrymme för bostäderna och byggnaderna
samt servicetamburer i alla
våningar, dock så, att deras sammanlagda
våningsyta är högst 15 % av den i
planen anvisade byggtans mängd.
- bilplatser och soprum.

BYGGNADERNAS BYGGSÄTT

Byggnadernas fasader ska vara av hög
kvalitet och färdigade och de ska till ut-
seende och material harmonisera med
den byggda kulturmiljön av riksintresse i
Hagalund. Fasaderna ska huvudsakligen
bestå av rödtegel. Balkonger får inte sträcka
sig utanför byggnadsytan.

Ventilationsmaskiner och andra tekniska
utrymme ska behandlas på ett högtklassigt
sätt som en del av byggnadens arkitektur.

I byggnaden vid Louhivägen får det inte
placeras bostäder på markplanet, men nog
arbetslokaler som hänförs till bostaden
ovanför. Dessa lokaler får byggas utöver
byggrätten i detaljplanen.

DÄCKSGÅRDEN

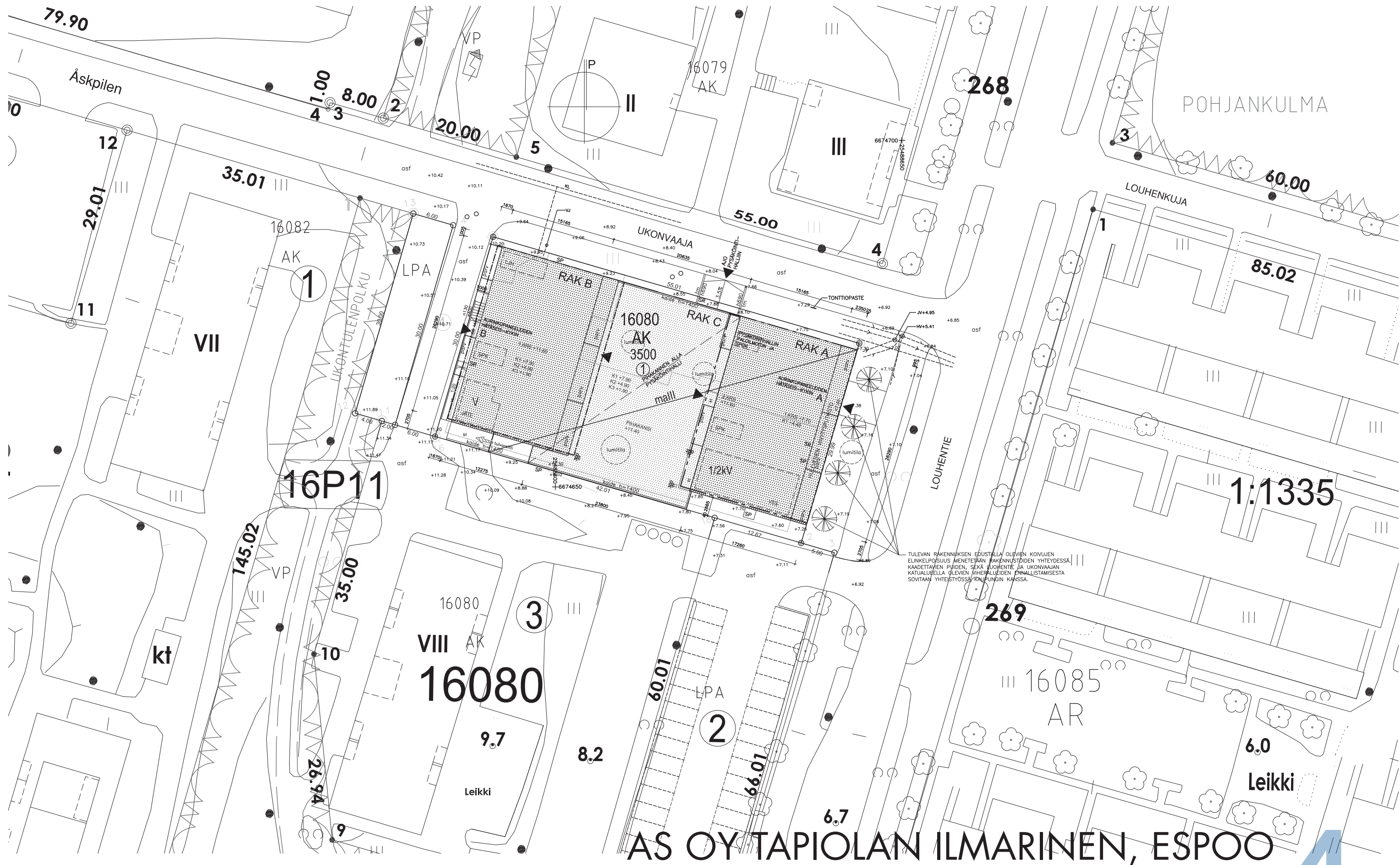
Gårdsdäcket ska ge ett lummigt intryck.
När gårdsdäcket bärighet och höjd-
läge bestäms ska i synnerhet jordtäckets
tjocklek och vikt beaktas. Anordningarna
för ventilation i parkeringsanläggningarna
ska integreras med husen och gård-
planens konstruktioner. På gårdsdäcket
ska det planteras träd och buskar. Stöd-
murar och deras material ska hålla sam-
ma kvalitetsnivå som husen.

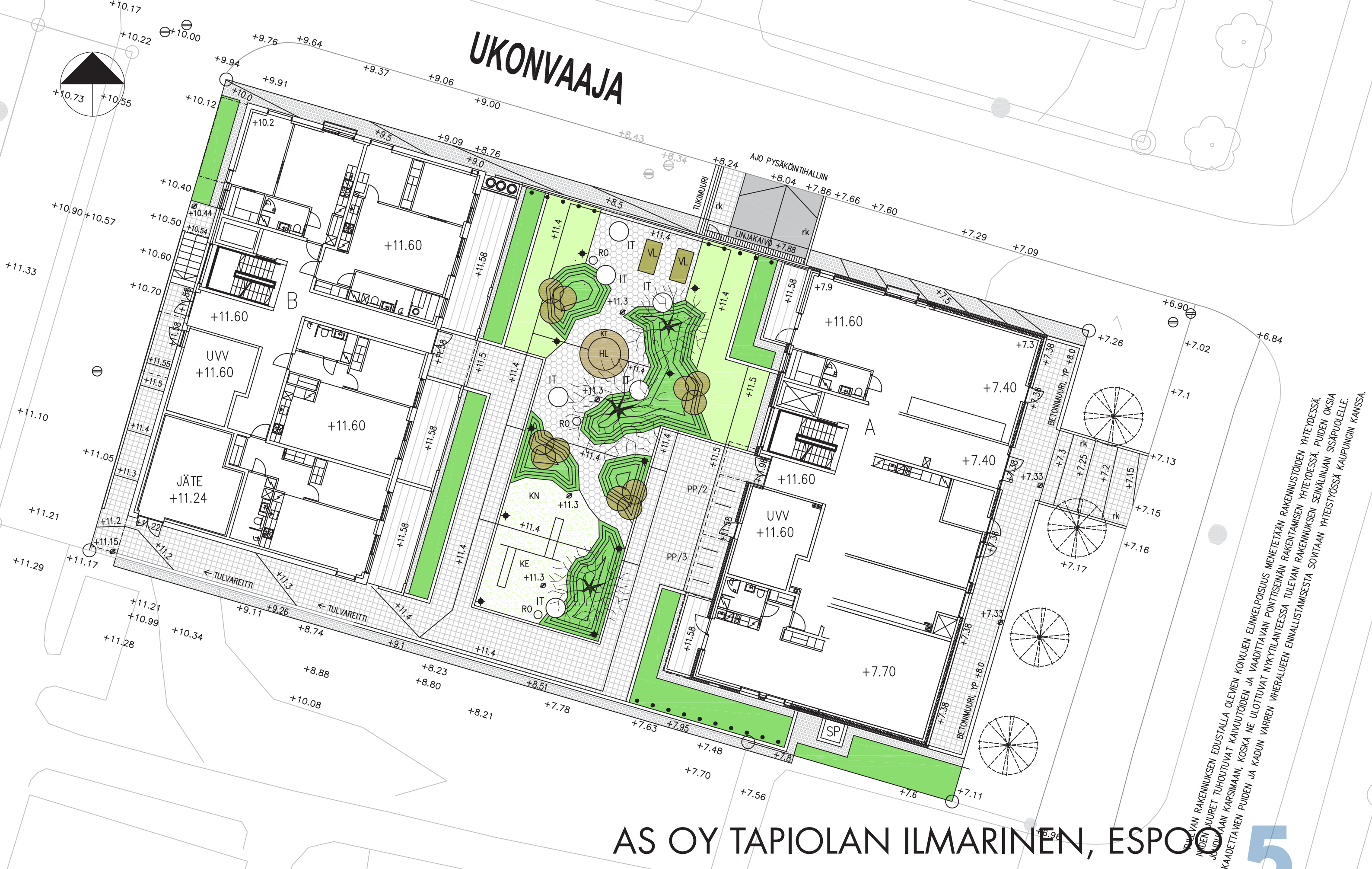
DAGVATTENBEHANDLING

Dagvattnet från de ogenomsätpliga
ytorna ska fördröjas inom området så
att fördröjjngssänkornas, -bassängerna
och -cisternernas dimensionerade
volym ska vara en halv kubikmeter (0,5 m³)
per varje hundra kvadratmeter (100 m²)
ogenomsätplig yta. Fördröjjngssänkorna,
-bassängerna och -cisternerna ska tömmas
inom 12-24 timmar från det de fylls och de
ska ha kontrollerat övertopp. För torvtäkts
del sänks fördröjjngskravet med en tredje-
del.

AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

3





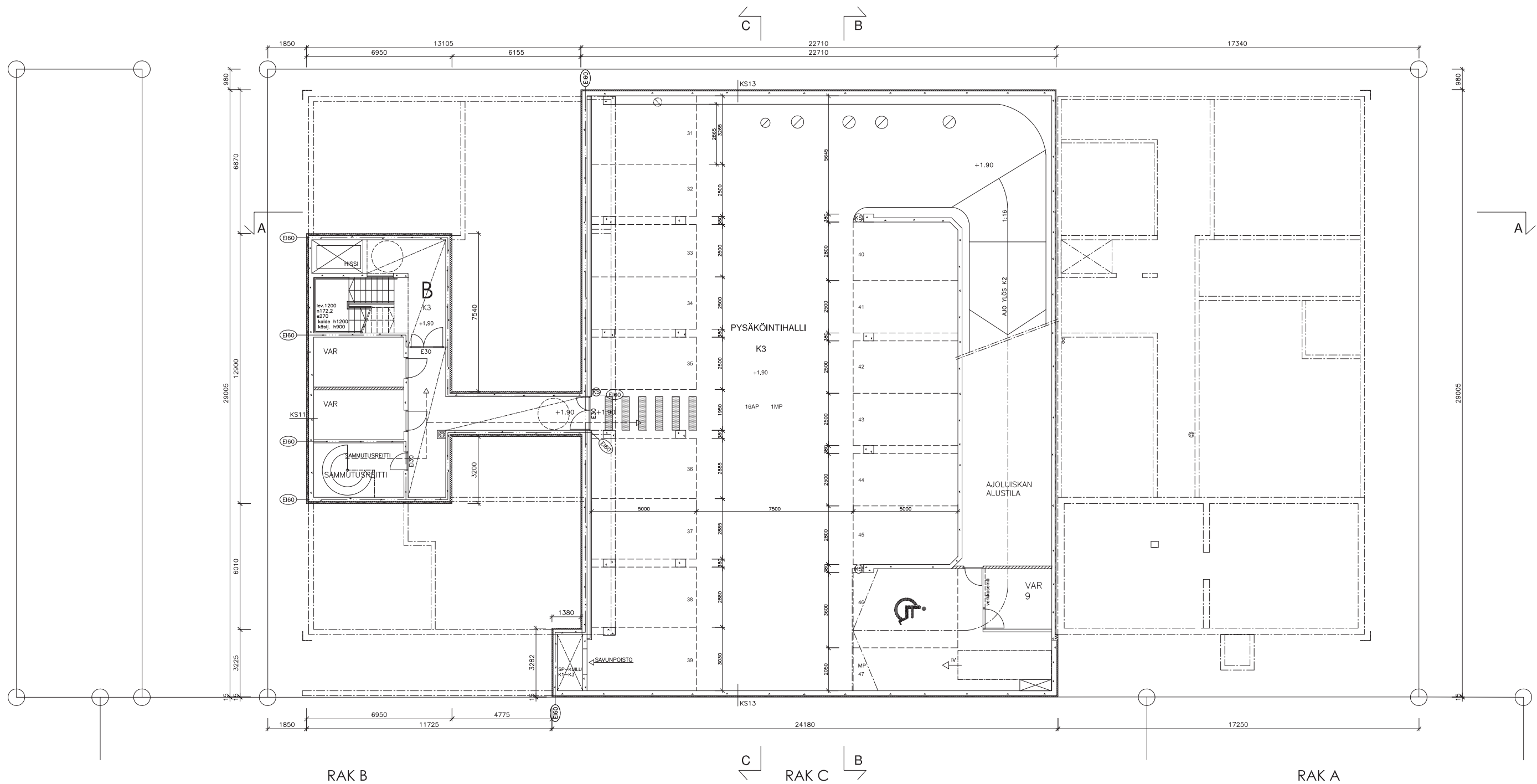
AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

UKONVAAJA 2 KORTTELI 16080, TONTTI 1 ESITTELYAINEISTO YRLTK 049-2024-503 08.05.2025
PIHASUUNNITELMA 1:200

JAAKKOLA
ARKKITEHDIT

westpro
VHDOIN KOTONA

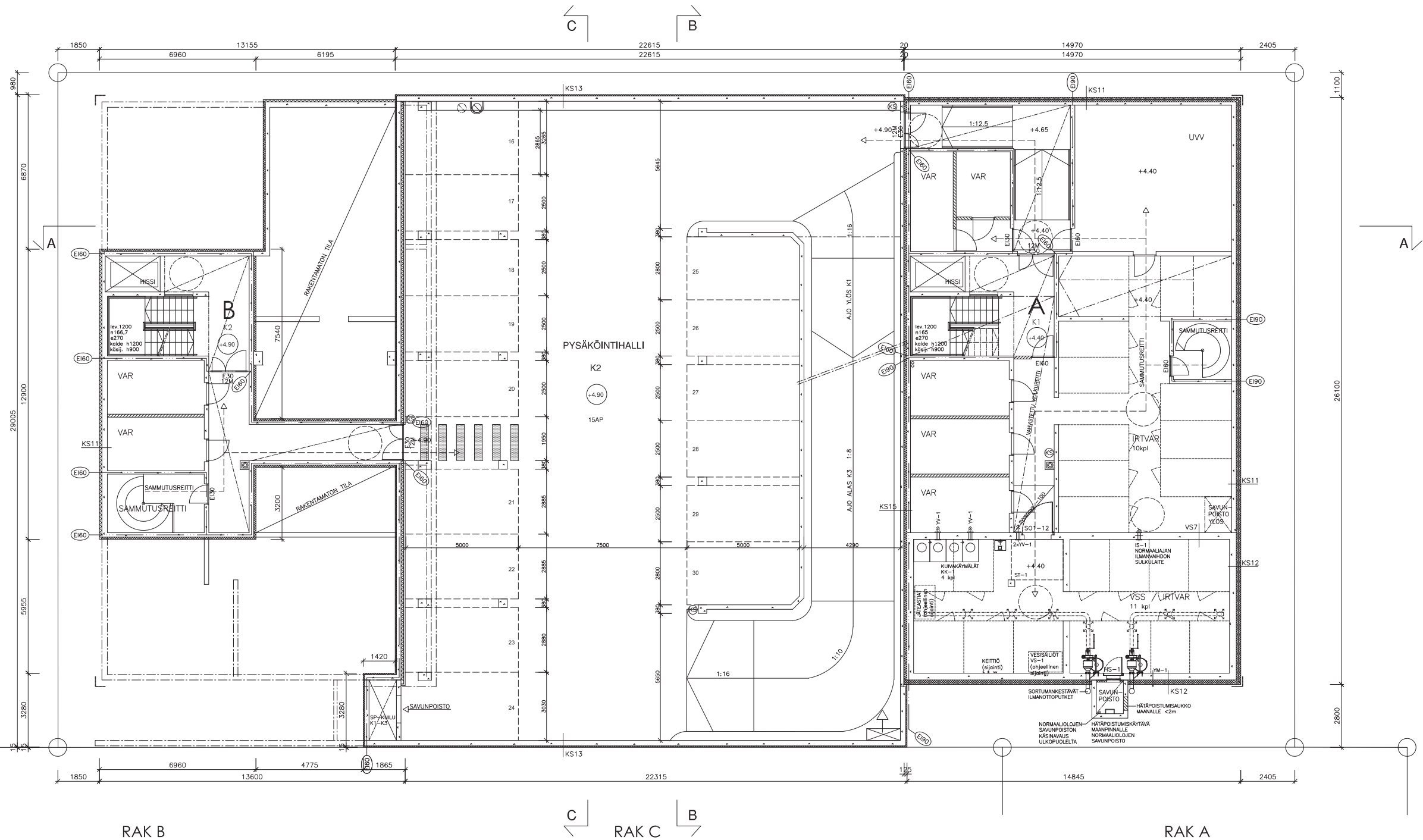
5



AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

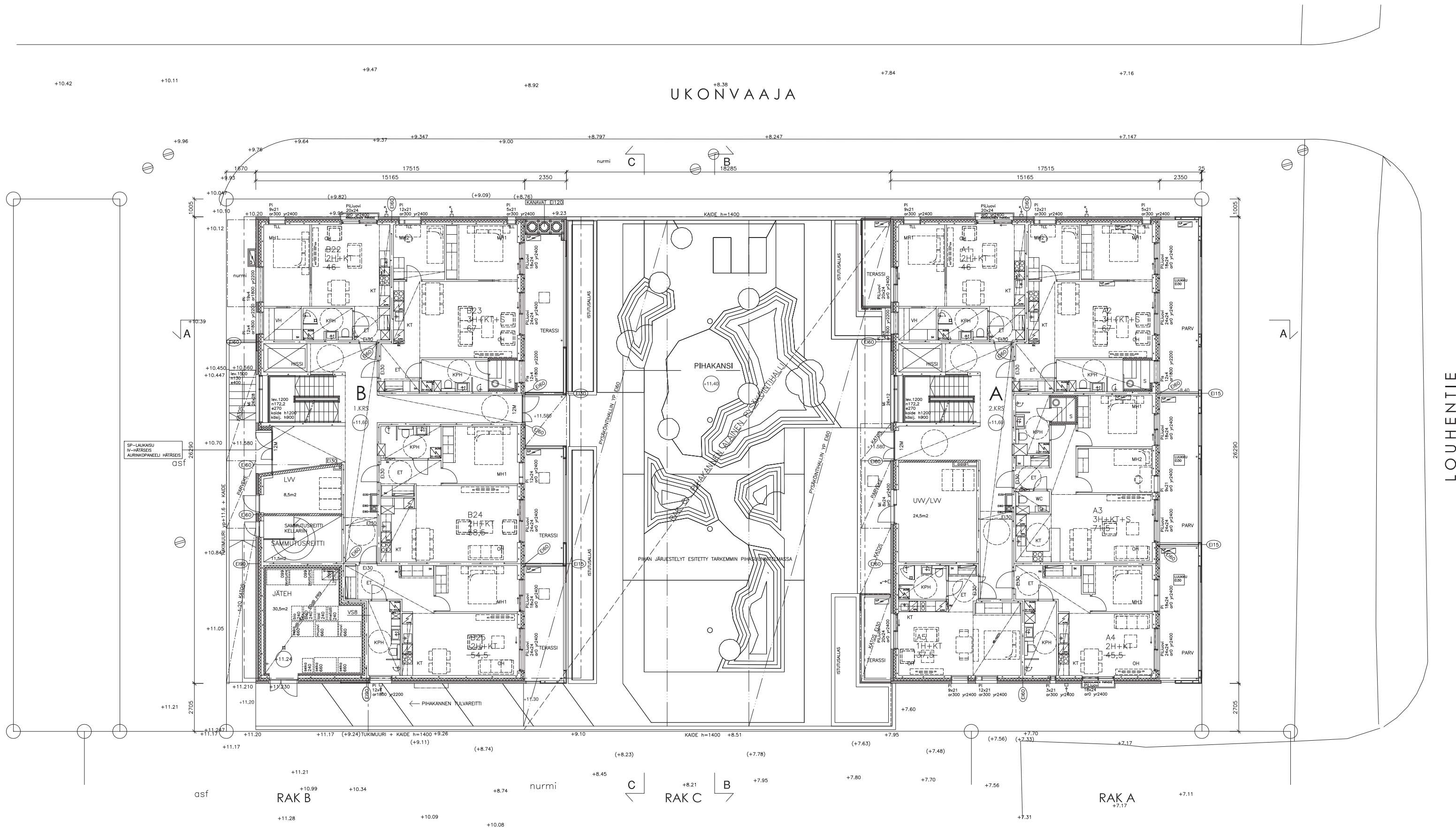


UKONVAAJA



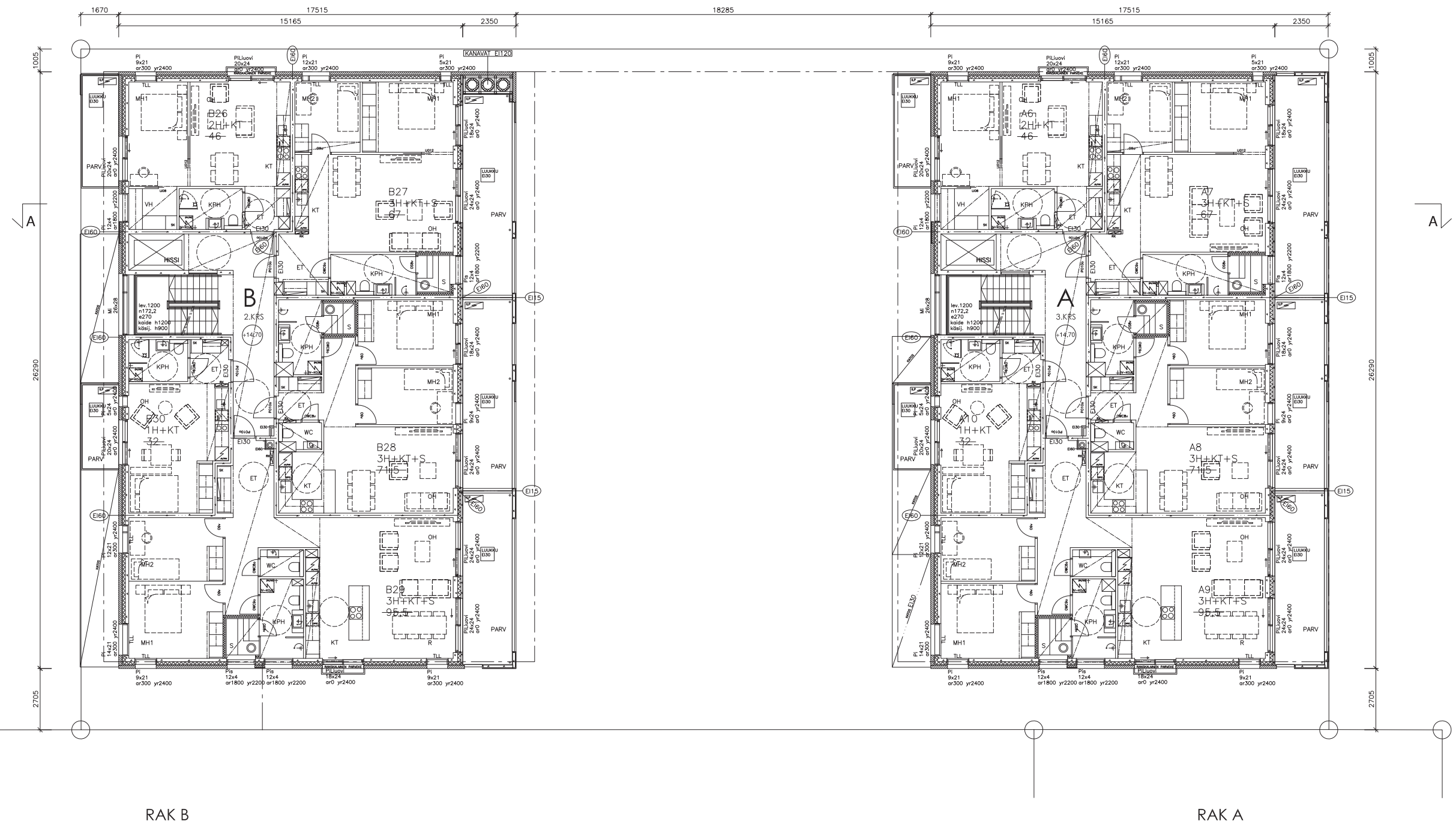
AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

UKONVAAJA 2 KORTTELI 16080, TONTTI 1 ESITTELYAINEISTO YRLTK 049-2024-503 08.05.2025
POHJAPIIRUSTUS RAK A K1-KELLARI, RAK B JA C K2-KELLARI 1:200



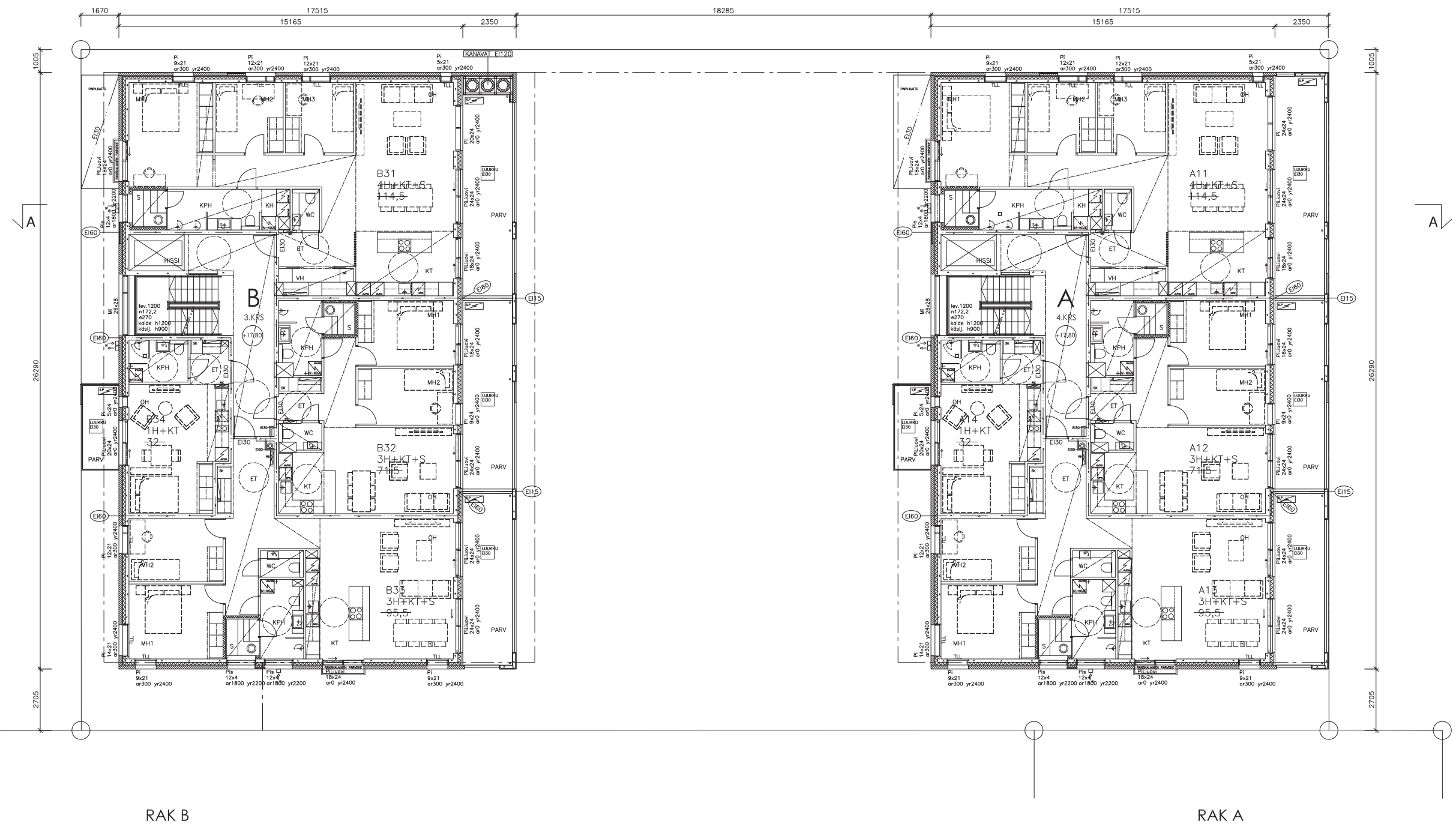
AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO





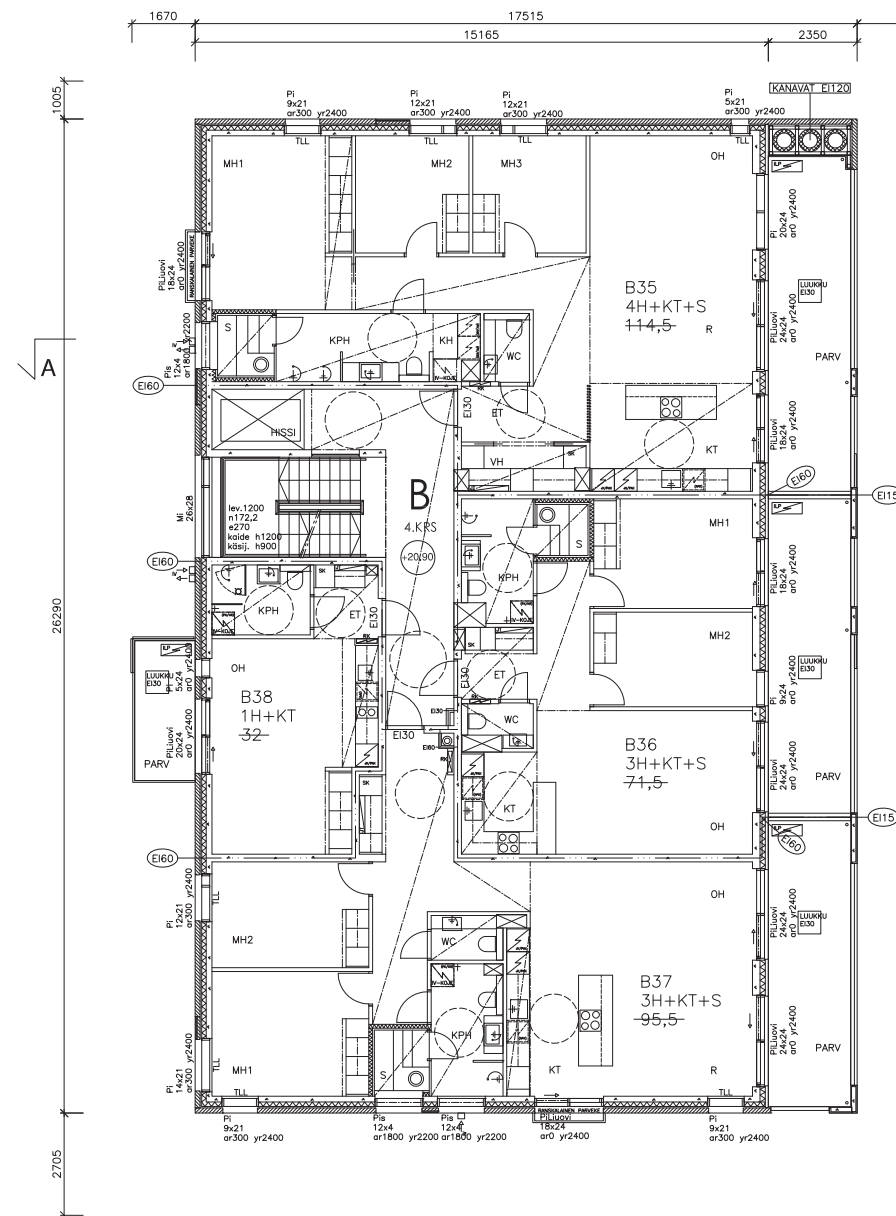
AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

10

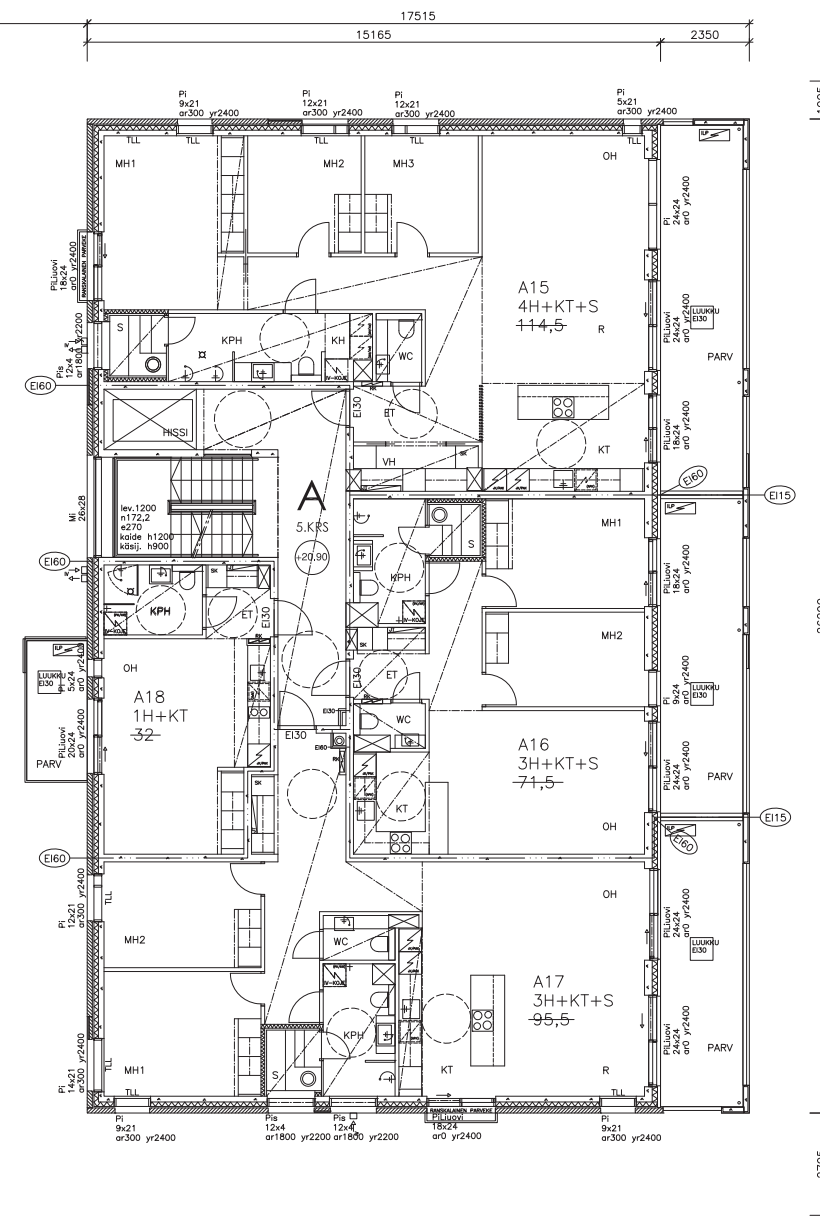


AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO





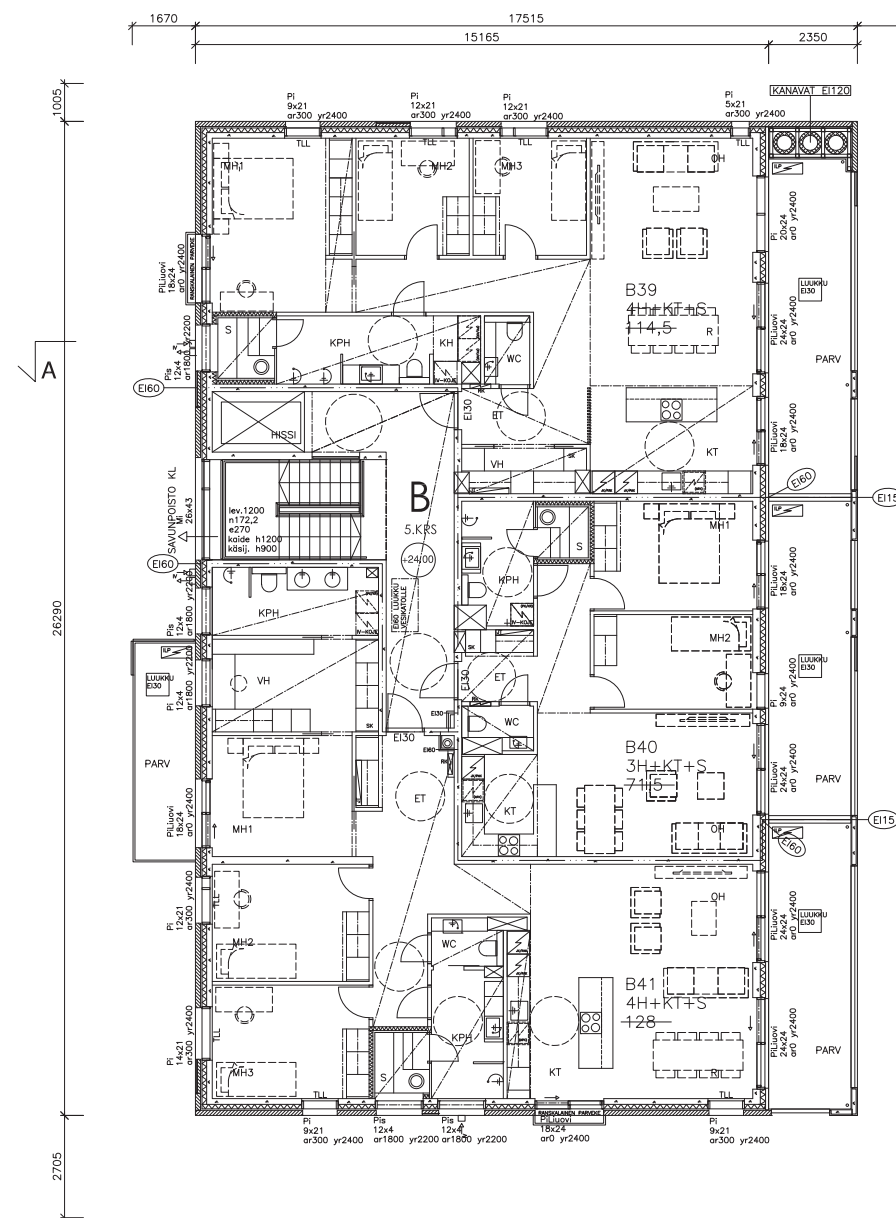
RAK B



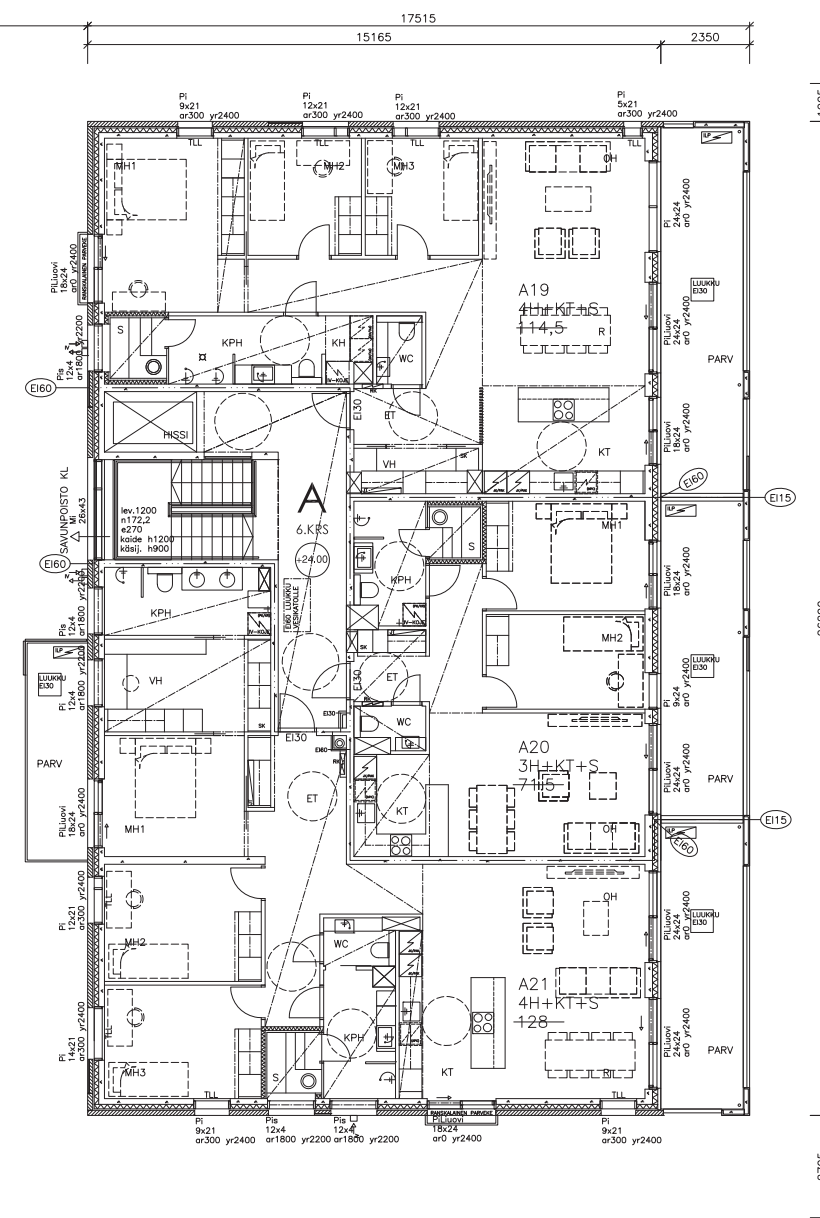
RAK A

AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

12



RAK B

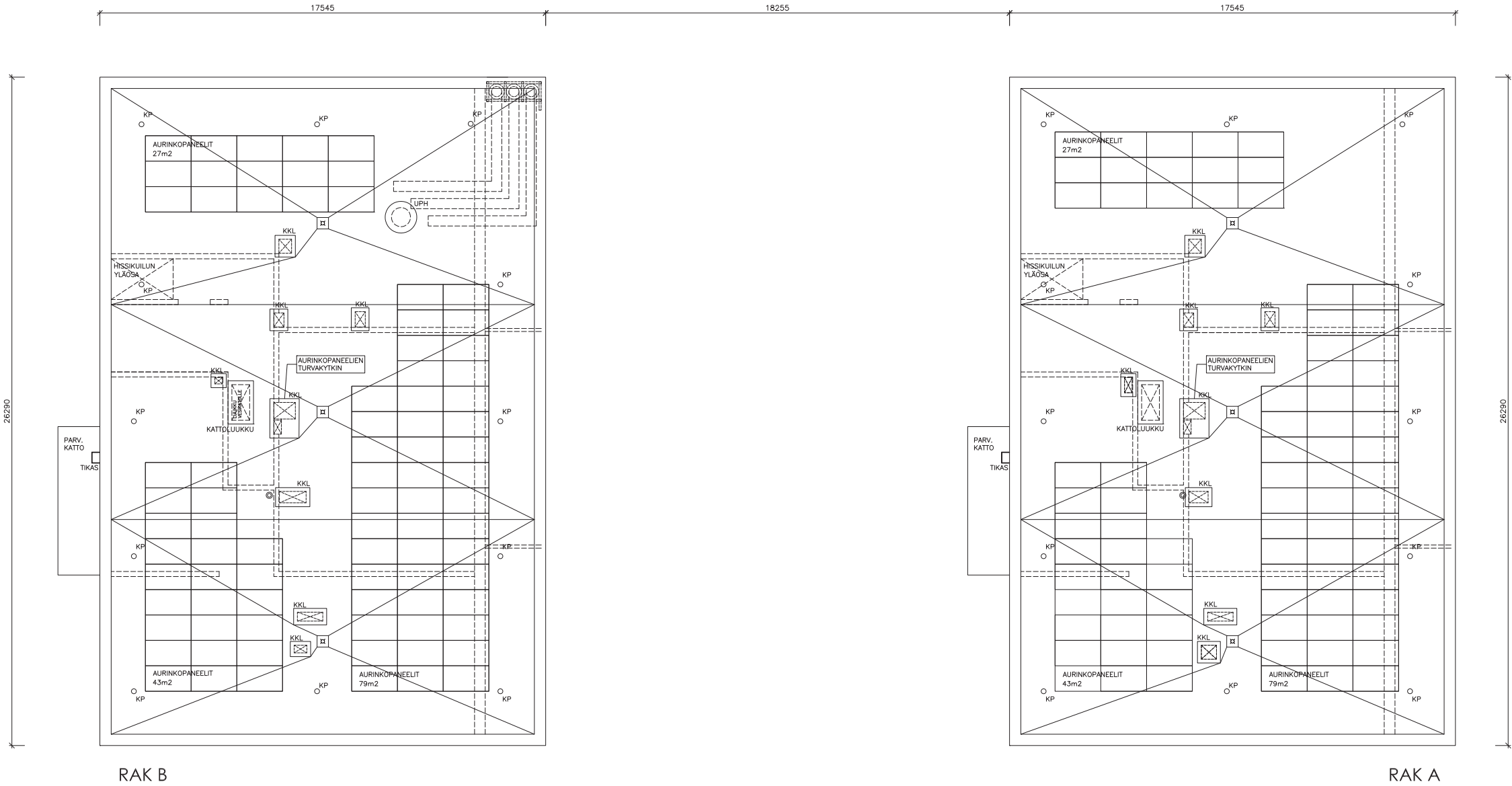


RAK A

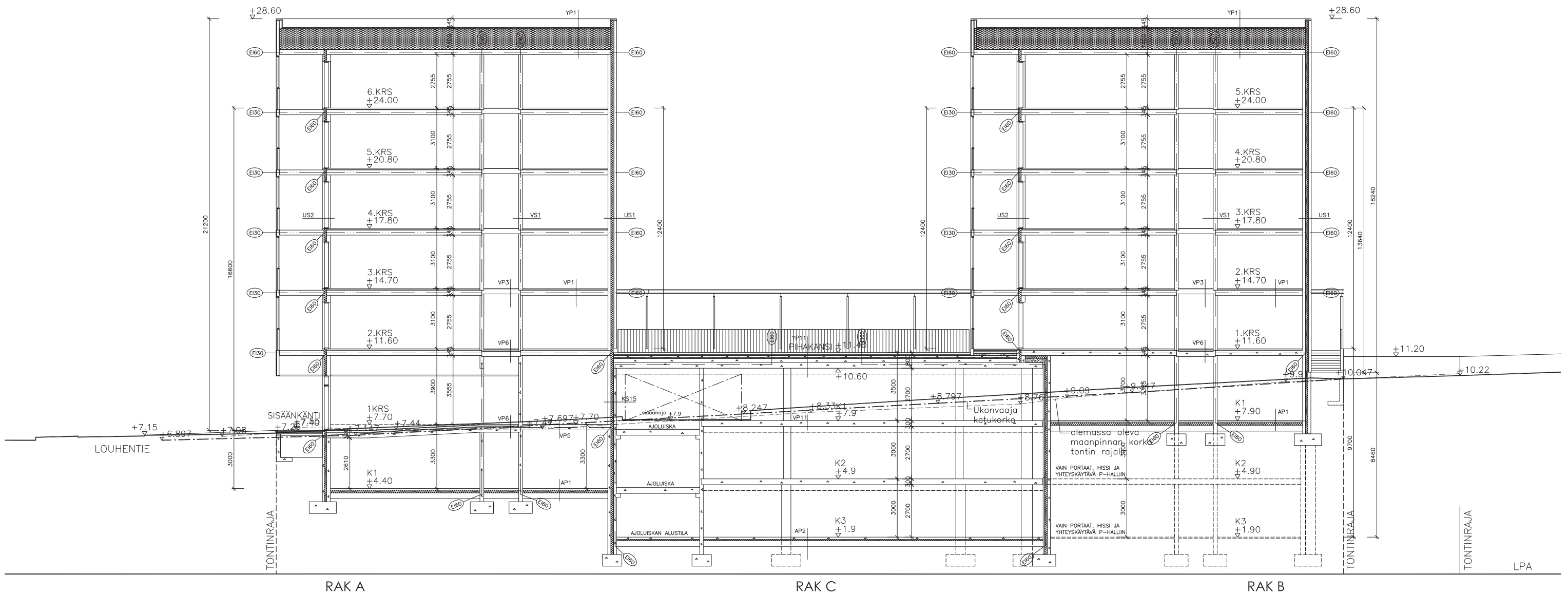
AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

13

UKONVAAJA



AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO



AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

15

- 1 PUHTAAKSIMUURATTU PUNATIILI / TIILILAAATTA 60mm KORKEA
RUSKONKIRJAVIA MAKASIINI, WIENERBERGER OY
SAUMA, PUDAS HARMAA, WEBER
- 2 MAALATTU BETONI, URITETTU, VALKOINEN, PARVEKESEINÄ
- 3 JULKISIVULAMINAATTI
3a TUMMANHARMAA
3b TUMMANSIINEN
- 4 PUURIMA, KUJUTOKÄSITELTY, PUUNSAVY
- 5 METALLI, TUMMANHARMAA
IKKUNAT JA OVET
PERGOLAT JA PROFIILIT
PINNAKAITTEET
PELLITYKSET
- 6 ALUMIINI, JULKISIVUSÄLEIKKÖ, TUMMANHARMAA
- 7 LASI
7a KIRKAS
7b KIRKAS + VALKOINEN SILKKIPAINETTU RAIDOITUS, PARVEKEKAIDE
- 8 BETONI, HARMAA
SOKKELI



AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

16



RAK A KAAKKOON



RAK A LUOTEESEEN, PIHALLE

RAK C LEIKKAUS B - B

- 1 PUHTAAKSIMUURATTU PUNATIILI / TIILILAATTA 60mm KORKEA
RUSKONKIRJAAVA MAKASIINI, WIENERBERGER OY
SAUMA, PUDAS HARMAA, WEBER
- 2 MAALATTU BETONI, URITETTU, VALKOINEN, PARVEKESEINÄ
- 3 JULKISIVULAMINAATTI
3a TUMMANHARMAA
3b TUMMANSININEN
- 4 PUURIMA, KUULTOKÄSITELTY, PUUNSAVY
- 5 METALLI, TUMMANHARMAA
IKKUNAT JA OVET
PERGOLAT JA PROFIILIT
PINNAKATTEET
PELLITYKSET
- 6 ALUMINI, JULKISIVUSÄLEIKKÖ, TUMMANHARMAA
- 7 LASI
7a KIRKAS
7b KIRKAS + VALKOINEN SILKKIPAINETTU RAIDOITUS, PARVEKEKAIDE
- 8 BETONI, HARMAA
SOKKELI

AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

17

- 1 PUHTAAKSIMUURATTU PUNATIILI / TIILILAATTA 60mm KORKEA
RUSKONKIRJAVA MAKASIINI, WIENERBERGER OY
SAUMA, PUDAS HARMAA, WEBER
- 2 MAALATTU BETONI, URITETTU, VALKOINEN, PARVEKESEINÄ
- 3 JULKISIVULAMINAATTI
3a TUMMANHARMAA
3b TUMMANHARMAA
- 4 PUURIMA, KUULTOKÄSITELTY, PUUNSAVY
- 5 METALLI, TUMMANHARMAA
IKKUNAT JA OVET
PERGOLAT JA PROFIIIT
PINNAKAITTEET
PELLITYKSET
- 6 ALUMIINI, JULKISIVUSÄLEIKKÖ, TUMMANHARMAA
- 7 LASI
7a KIRKAS
7b KIRKAS + VALKOINEN SILKKIPAINETTU RAIDOITUS, PARVEKEKAIDE
- 8 BETONI, HARMAA
SOKKELI



RAK B LUOTEeseen



RAK B KAAKKOON, PIHALLE

RAK C LEIKKAUS C - C

AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

18

- 1 PUHTAAKSIMUURATTU PUNATIILI / TIILILAATTA 60mm KORKEA
RUSKONKIRJAVA MAKASIINI, WIENERBERGER OY
SAUMA, PUDAS HARMAA, WEBER
- 2 MAALATTU BETONI, URITETTU, VALKOINEN, PARVEKESEINÄ
- 3 JULKISIVULAMINAATTI
3a TUMMANHARMAA
3b TUMMANVIORETTI
- 4 PUURIMA, KUULTOKÄSITELTY, PUUNSAVY
- 5 METALLI, TUMMANHARMAA
IKKUNAT JA OVET
PERGOLAT JA PROFIIIT
PINNAKATTEET
PELLITYKSET
- 6 ALUMIINI, JULKISIVUSÄLEIKKÖ, TUMMANHARMAA
- 7 LASI
7a KIRKAS
7b KIRKAS + VALKOINEN SILKKIPAINETTU RAIDOITUS, PARVEKEKAIDE
- 8 BETONI, HARMAA
SOKKELI



AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

19

JAAKKOLA
ARKKITEHDIT

westpro
VIHDON KOTONA

UKONVAAJA 2 KORTTELI 16080, TONTTI 1 ESITTELYAINEISTO YRLTK 049-2024-503 08.05.2025
JULKISIVU LOUNAASEEN 1:200



AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

20

JAAKKOLA
ARKKITEHDIT

westpro
VIHDON KOTONA

UKONVAAJA 2 KORTTELI 16080, TONTTI 1 ESITTELYAINEISTO YRLTK 049-2024-503 08.05.2025
ALUEJULKISIVUT KAAKKOON JA KOILLISEEN 1:400



AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

21



AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

22

Asuinkerrostalon pinta-alataulukko 115 08

Hankkeen osoite ja rakennus:

Tekijä (rakennussuunnittelija) ja päivämäärä:

AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, UKONVAAJA 2, 02130 ESPOO

Arto Liewendahl

24.3.2025 RAK A SAUNAN VILVOITTELU POISTETTU
10.3.2025

RAKENNUKSET A, B JA C YHTEENSÄ

Pinta-alataulukko täytetään rakennuskohtaisesti eritellen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asemakaavan sallima lisäkerrosala ja MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala(huom. ei koske ennen vuotta 2000 hyväksyttyjä kaavoja*).

Taulukko räätylödään asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen (A-C) ja asemakaavan sallimien lisärakennusoikeuksien mukaiseksi (E-G). Sarakkeet A-C ja E-G nimetään sanatarkasti asemakaavaa siteeraten.

Kohdat H-K käsittävät MRL:n muutoksen 812 / 2017 115 §:n mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavan kerrosalan.

Taulukon yhteyteen liitetään kerrosalakaaviot kaikista erilaisista kerroksista, kellarista ja ullakosta käyttötarkoituksineen taulukon värisävyjä käyttäen

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)				Lisäkerrosala (kem2)								Kerrosala yht.	Muu ala	Muu ala	Kokonaisala yht	
				Asemakaavan sallima (E, F, G)			MRL 115 § :n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)									
A	B	C	D	E	F	G1	H	I	J	K	L	M	N1	N2	O2	
Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 porrashuone 20m2	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	Rakennus-oikeudellinen kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala porrashuone 20m2 ylittävä	Lisäkerrosala yhteis- ja aputilat talosauna kuntoilutila	Lisäkerrosala RAK C pihakannen alap. pysäköinti	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS kem2	Talotekn. kuilut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	Lisäkerrosala yht. (E - K)	Kerrosala yhteensä kem2	RAK A B m2	kellari	Rak B:n ulkoseinän jatkeen alapuol. osa p-hallissa	RAK A B C Kokonaisala yhteensä m2
			0			565					565	565	104	48	717	
			0			612					612	612	492	48	1152	
	20		20	57	268	610	10		12	27	984	1004	329	36	1369	
556	40		596	75	76		29		6	13	199	795			795	
686	40		726	34			30		6		70	796			796	
686	40		726	34			30		6		70	796			796	
686	40		726	34			30		6		70	796			796	
686	40		726	34			30		6		70	796			796	
			0								0	0			0	
3300	220	0	3520	268	344	1787	159	0	42	40	2640	6160	925	132	7217	
													kellari yht		1057	

Hankkeen rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat asemakaavamääräykset (sekä mahdollistavat että velvoittavat) sanatarkasti asemakaavaa siteeraten:

AS OY TAPIOLAN ILMARINEN, ESPOO

23